PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Peterborough

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

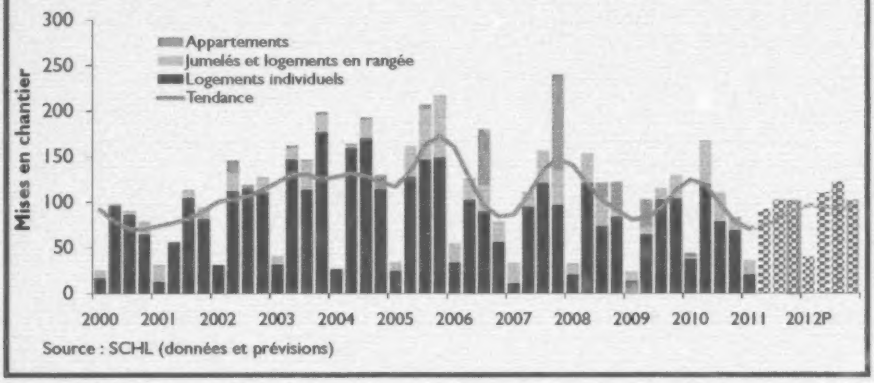
Date de diffusion : printemps 2011

Coup d'œil sur le marché

- Les ventes de logements existants ont ralenti et devraient se stabiliser plus tard cette année et en 2012. Le volume moyen des transactions en 2011 sera toutefois inférieur à celui de 2010.
- Les mises en chantier d'habitations évolueront de la même manière que les ventes de logements existants : elles fléchiront en 2011, puis se redresseront en 2012. Le repli du volume d'activité moyen entre 2010 et 2011 sera plus marqué du côté du nombre de logements commencés que du côté du nombre de logements revendus.
- L'amélioration de la conjoncture du marché du travail et la hausse des revenus compenseront en partie l'effet que la montée des charges de remboursement hypothécaire aura sur la demande de logements.

Figure 1

Mises en chantier d'habitations : au plus bas en 2011



Source : SCHL (données et prévisions)

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 28 avril 2011.

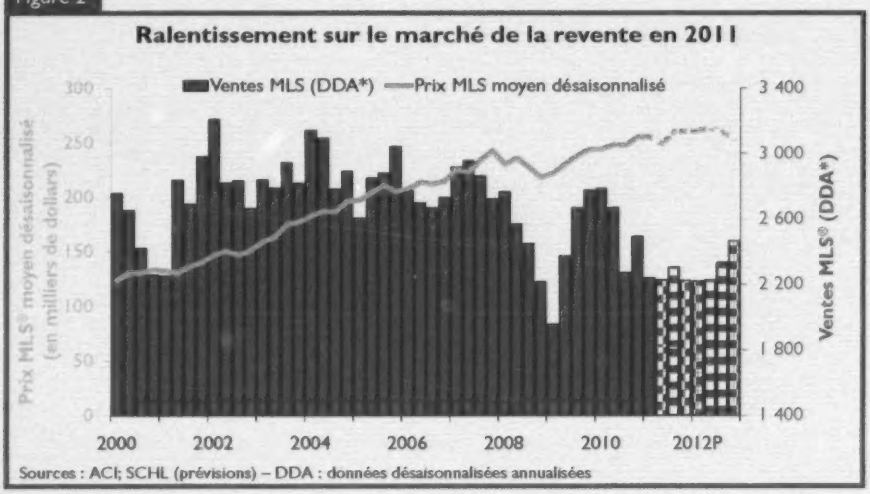
Table des matières

1 Coup d'œil sur le marché
2 Marché de la revente
2 Marché du neuf
3 Économie locale
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Marché de la revente

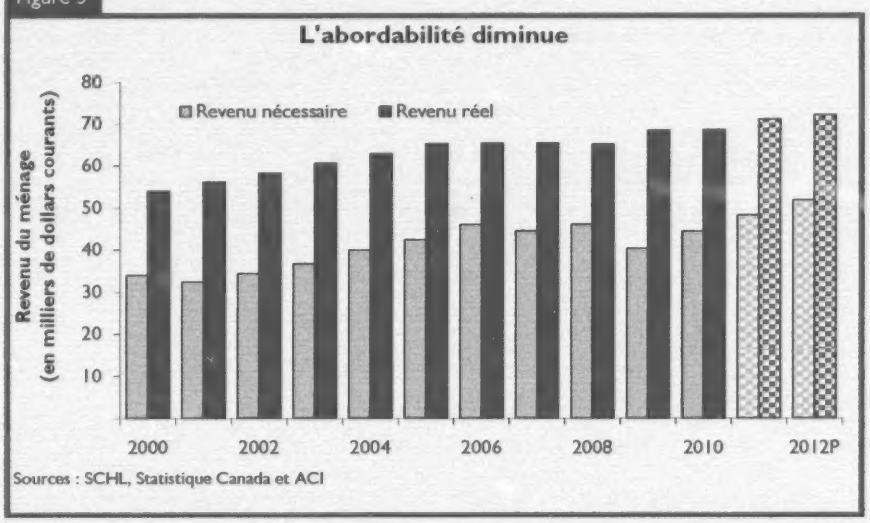
La reprise sera graduelle en 2011

Les ventes de logements existants ralentiront très nettement en 2011. Certains consommateurs ont pris leur décision d'achat plus tôt que prévu, à la fin de l'an dernier, de sorte à éviter le contrecoup des modifications intervenues depuis concernant le crédit hypothécaire. On peut en déduire que la demande a été en partie satisfaite. Quoi qu'il en soit, l'activité sur le marché de la revente devrait se stabiliser plus tard dans l'année, avant de s'accélérer quelque peu au début de l'an prochain. La reprise se poursuivra en 2012, à une cadence toutefois modérée, à mesure que l'expansion économique de Peterborough continuera. Malgré le regain de dynamisme de l'économie en général, la conjoncture du marché du travail limitera la demande de logements existants. Peterborough a un taux de chômage plus élevé que le reste de la province, exception faite de Windsor et d'Oshawa. Les accédants à la propriété comme les acquéreurs d'une habitation d'un cran supérieur sont moins enclins à faire un achat en période d'incertitude sur le marché de l'emploi.

Un autre facteur qui entrave les ventes est la croissance du revenu. Le revenu s'améliorera en 2011. Néanmoins, sous l'effet conjugué d'une légère variation du prix des habitations, des taux hypothécaires et des périodes d'amortissement, le revenu requis pour acheter un logement à Peterborough augmentera plus rapidement que le revenu réel moyen dans la région.

Ce qui joue en faveur de Peterborough, en dépit de la faible conjoncture du marché du travail, est la réputation que cette ville, à proximité de la région du Grand Toronto, s'est faite comme lieu de résidence de choix pour les retraités. Nombreux sont les baby-boomers sur le point de cesser de travailler qui songeront à passer leur retraite dans la région. Peterborough, la plus petite région métropolitaine de recensement (RMR) au pays, offre bon

Figure 3



[1] Pour calculer le revenu nécessaire, on divise les charges hypothécaires par 0,32 afin de tenir compte des critères d'admissibilité habituels adoptés par la plupart des prêteurs. Les charges de remboursement hypothécaire sont fondées sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe affiché s'appliquant aux prêts de cinq ans et la plus longue période d'amortissement disponible.

nombre des mêmes avantages que les grands centres, mais peu de leurs inconvénients, tels qu'une moindre abordabilité du logement. Le prix de revente moyen à Peterborough n'atteint pas les deux tiers du prix moyen auquel les habitations changent de mains à Toronto. Autrement dit, lorsque les propriétaires de Toronto vendent leur logement et achètent une propriété similaire à Peterborough, il leur reste de l'argent en banque après la conclusion de leurs transactions.

Les nouvelles inscriptions vont demeurer abondantes d'ici la fin de 2011. Vu le flux constant d'arrivées sur le marché de propriétaires en quête d'une habitation d'un cran supérieur, le volume des inscriptions s'accroîtra à un rythme plus rapide que les ventes. Étant donné que les inscriptions seront proportionnellement plus nombreuses que les ventes, le marché s'équilibrera et les acheteurs pourront mûrement réfléchir leur décision d'achat. Lorsque le marché est équilibré, les prix ne progressent guère : l'appréciation des logements existants sera donc modeste et cadrera avec le taux d'inflation.

Marché du neuf

La construction résidentielle devrait fléchir

À l'instar de ce que l'on pourra observer sur le marché de la revente, le marché du neuf amorcera sa reprise en 2011, mais il demeurera faible. S'il est vrai que le taux de chômage a commencé à redescendre des niveaux qu'il avait atteints durant la récession, l'apathie continue du marché du travail se ressentira sur les ventes de logements neufs tout au long de 2011. Peu d'acheteurs éventuels sont prêts à prendre un engagement aussi important que l'acquisition d'une habitation neuve en période d'incertitude économique. Par ailleurs, les ventes anticipées conclues au cours des six premiers mois de 2010 par des acheteurs soucieux d'éviter la montée des taux hypothécaires continueront de limiter les mises en chantier d'habitations en 2011. Lorsque l'effet de ce devancement de la demande se dissipera en 2012, le marché du neuf retrouvera de la vigueur. D'ici là, la demande sur le marché de la revente se relâchant, elle débordera moins sur le marché du neuf. Globalement, les logements se commenceront à une cadence réduite en 2011, malgré une lente reprise de l'activité à la fin de 2010.

La maison individuelle maintiendra sa dominance dans le secteur de la construction résidentielle, avec une part de marché d'environ 75 %. Toutefois, le nombre d'habitations de ce type mises en chantier sera en très net repli par rapport à 2010. L'activité dans ce segment du marché est sensible à la demande, car elle est fondée sur les ventes individuelles. Les constructeurs commencent à faire preuve d'originalité dans leur offre d'une variété de logements à bas prix, associés à des services commerciaux et récréatifs. Peterborough faisant partie du Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe, la proportion de logements mis en chantier qui optimisent l'utilisation du sol conformément aux exigences provinciales va s'amplifier. En 2012, la construction résidentielle commencera à s'intensifier, attisée par la demande accrue de maisons individuelles de petite taille.

La demande de types d'habitations de densité plus élevée accusera aussi une baisse en 2011, compte tenu des conditions du marché, mais son recul sera d'une moindre ampleur que celui de la demande de maisons individuelles. Le déplacement de la demande vers des logements moins chers explique en partie la conjoncture plus favorable des marchés des maisons en rangée et des appartements. La tendance à la réduction de la taille des maisons individuelles contiendra la hausse des prix des habitations neuves dans les années à venir. Après avoir connu l'an dernier une dépréciation notable de 10 %, les maisons individuelles neuves renchériront petit à petit cette année, à peu près au même rythme que le marché en général. Vu le vaste choix de logements abordables que les constructeurs proposent à l'heure actuelle, les acheteurs jetteront leur dévolu sur des ensembles d'habitation qui incluent des commodités récréatives et des services susceptibles de leur faciliter la vie au jour le jour.

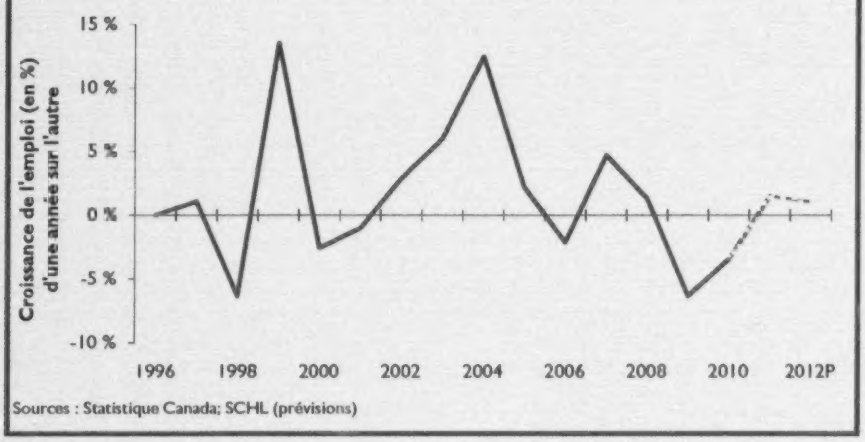
Économie locale

L'emploi s'améliore lentement

Malgré les très réels signes d'une reprise, la croissance de l'emploi restera préoccupante. Plus de 2 000 postes ont été perdus en 2010, et on ne s'attend qu'à un léger revirement de situation à cet égard en 2011. L'amélioration intervenue jusqu'ici a pour effet de ramener un plus grand nombre de personnes sur le marché du travail, ce qui gonflera les rangs des actifs. De ce fait, le taux de chômage ne descendra que très peu par comparaison à 2010. Le regain de confiance dans le marché

Figure 4

Faible croissance de l'emploi



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

de l'emploi de Peterborough aura, dans une certaine mesure, pour effet de stimuler les achats d'habitations. La conjoncture plus prospère aura aussi des retombées positives sur le revenu. En 2010, la rémunération hebdomadaire moyenne a stagné. Toutefois, compte tenu de la revigoration du marché de l'emploi, le revenu affichera en 2011 un taux de croissance robuste, qui se modérera un tant soit peu l'année prochaine.

L'emploi dans la région a souffert de la restructuration des entreprises manufacturières et du passage d'une économie productrice de biens à une économie fondée sur le savoir, moins exigeante en main-d'œuvre. Quatre personnes occupées sur cinq dans la région sont aujourd'hui actives dans le secteur des services. Même si l'emploi à Peterborough est assez peu tributaire de la fabrication, le secteur des biens continue de perdre des postes. Enfin, s'il est vrai que la région a l'avantage d'être très recherchée par les retraités, ce qui favorise la création d'emplois dans le domaine des services aux aînés, le ralentissement de l'expansion du secteur de la santé nuira au secteur des services en général.

La plupart des migrants vers la région sont des baby-boomers

La migration nette vers la RMR de Peterborough devrait être plutôt forte durant l'horizon prévisionnel et se traduire par des ajouts nets de 440 et de 490 habitants en 2011 et en 2012, respectivement. La migration infraprovinciale sera la principale source du flux migratoire vers la région. Les plus âgés des baby-boomers arrivant à l'âge de la retraite, on s'attend à ce que bon nombre d'entre eux choisissent de déménager à Peterborough. L'agglomération jouit d'un coût de la vie nettement plus bas que Toronto ou d'autres grands centres voisins, tout en présentant une qualité de vie intéressante. De plus, l'amélioration du marché de l'emploi ralentira les départs des plus jeunes de la population locale.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Il est attendu que la Banque du Canada recommencera à augmenter le taux de financement à un jour au cours du quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer à de très bas niveaux.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on s'attend à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie s'avérait plus limitée.

Résumé des prévisions RMR de Peterborough Printemps 2011							
	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 506	2 458	2 537	2 250	-11,3	2 300	2,2
Nouvelles inscriptions MLS®	5 264	4 578	5 032	5 100	1,4	4 900	-3,9
Prix MLS® moyen ($)	230 656	236 637	249 763	255 000	2,1	260 000	2,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	300	286	306	240	-21,6	280	16,7
Logements collectifs	128	85	98	90	-8,2	90	0,0
Jumelés	0	0	16	5	-68,8	10	100,0
Maisons en rangée	82	55	78	55	-29,5	60	9,1
Appartements	46	30	4	30	**	20	-33,3
Tous types de logement confondus	428	371	404	330	-18,3	370	12,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	345 328	348 765	313 278	320 000	2,1	330 000	3,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	3,5	0,1	2,4	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,4	6,0	4,1	4,3	-	4,0	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	850	875	890	895	-	900	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,23	-	3,76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,45	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	63 200	59 200	57 200	58 000	1,4	58 600	1,0
Croissance de l'emploi (%)	1,3	-6,3	-3,4	-	-	-	-
Taux de chômage (%)	6,1	7,5	9,7	9,1	-	8,4	-
Migration nette	486	309	326	440	35,0	490	11,4

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles comptant au moins trois appartements

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

65718_2011_B01